

## Inmobiliario

Código: 9131-1 Folio: 6-146738-000

Precio nuevo: **₡ 141,229,155.39**

Precio Original: **₡ 156,921,283.77**

**Descuento: 10.00% (₡ 15,692,128.38)**

**Fue utilizado como:** Bodega

**Código:** 9131-1

**Folio:** 6-146738-000

**Lote:** 621.77 m<sup>2</sup>

**Construcción:** 675.20 m<sup>2</sup>

**Financiamiento disponible**



## Ubicación

**Provincia:** Puntarenas

**Cantón:** Montes de Oro

**Distrito:** San Isidro

**Dirección:** De la escuela pública de San Isidro 140 m Oeste y 78,40 m Sur, costado este de la vía de acceso

## Características

mezzanine  
Topografía plana

Frente a calle pública

## Descripción

Se trata de un terreno con edificaciones estilo bodegas. Según las observaciones del perito valuador: Se realizó la inspección en sitio de las construcciones se trata de una bodega con tipología similar a la BG02, cuenta con la construcción de tres oficinas, un baño desmantelado y sala de espera dentro de la bodega localizadas sobre un mezzanine en acero con entrepiso de tubo 4x4 y piso de madera con piezas flojas, además al mezzanine se le cortaron las barandas, una de las oficinas se encuentra sin ventanas, y la caja de breakers estaba sin los interruptores. La bodega está construida con paredes de elementos de concreto y mampostería, los techos con cerchas de acero, cuenta con un área general de la bodega, y un cuarto limpio a un metro del suelo sin escaleras actualmente para el acceso, una bodega, un baño y una oficina. Algunas paredes se encuentran cortadas donde se ve que pasa la instalación eléctrica, la instalación eléctrica se encuentra parcialmente entubada. En el terreno actualmente al centro de la calle tiene alrededor de 5.12 m a 6 m no se respetó en su momento la línea de la nueva ampliación donde la construcción actual está invadiendo esta franja, como se pudo constatar en la visita al sitio y según información en plano catastro. Debido a esto se considera no valorar el área del terreno que está siendo considerado para futura ampliación de la vía el cual corresponde a 46.8 m<sup>2</sup>. Además, la construcción también se encuentra dentro de dicha área por lo que no se considera el valor de 46,8 m<sup>2</sup> de la construcción, además del área del mezzanine que se encuentra en dicha franja, el área total de bodega más el mezzanine es de 730 m<sup>2</sup> aproximadamente, se le realiza el demérito del área que se encuentra en dicha franja quedando un total de 675,2 m<sup>2</sup>. Además se valora la construcción que se encuentra adyacente al tanque séptico con otro estado de conservación puesto que se debe de realizar las reparaciones correspondientes. Con respecto a esta condición de futura ampliación de la vía, No se asume responsabilidad alguna de los costos que esta condición pudiera implicar a futuro por posibles modificaciones arquitectónicas o estructurales que se deban realizar al inmueble. Actualmente por debajo de la construcción pasa una alcantarilla ver foto 17 del anexo fotográfico, se presumen que puede ser de aguas pluviales que pasan por la propiedad, por lo que no se asumen responsabilidad alguna que esto vaya a ocasionar algún problema en el bien, puesto que se desconoce la trayectoria de la misma, en el estudio de registro y en el plano no sale registrado dicho paso de agua, sin embargo en la inspección realizada se observa. Se le aplica un factor de demérito por dicha situación actual. En el área de la bodega se encuentra el tanque séptico, sin embargo se observan hundimientos importantes en la losa adyacente, todo el terreno se encuentra construido por lo que se presume que en la parte adyacente al tanque está construido el drenaje y es posible que esto ocasionará un asentamiento importante en la

losa, se desconoce el funcionamiento mecánico actual del inmueble , pero se observa hundimientos importantes alrededor del tanque séptico que se encuentra dentro del inmueble, por lo que se debe de tener en cuenta esta condición , ya que la visita realizada se realiza bajo el principio de la apariencia, y en la inspección visual, por lo que no se realizan pruebas mecánicas, estructurales ni estudios de suelos por lo que no se asumen responsabilidad alguna por vicios ocultos, que no pudieran ser hallados durante la visita. Se observan cortes en paredes y en vigas para realizar el paso de tubería eléctrica , cortando una sección pared y viga para el paso de los mismos como se encuentra en el anexo fotográfico. Se recomienda rectificar medidas con un topógrafo puesto que el inmueble no se encuentra bien delimitado y en la parte posterior no se observa ninguna cerca o delimitación de este, y el acceso a la parte posterior es difícil puesto que no hay una salida en la parte posterior del inmueble. Se vende según lo estipulado en el estudio de registro de la propiedad. Se encuentra en zona catastrada. Se advierte al eventual adjudicatario que el financiamiento para esta propiedad se encuentra condicionado, de tal manera que se financia como máximo, tomando la misma propiedad como garantía, el valor del terreno (23.528.347,37). En caso de requerir financiamiento por un monto mayor el cliente deberá aportar una garantía independiente que sea a entera satisfacción del BN, según lo normado en sus procedimientos y políticas, además de asumir los gastos que genere esta gestión. Se vende según lo estipulado en el estudio de registro de la propiedad. El Banco Nacional no garantiza ni asume responsabilidad por el tipo de uso del suelo de la propiedad que otorgue la municipalidad respectiva, tampoco garantiza el estado del inmueble. Cualquier tipo de trabajo que requiera el inmueble por problemas posteriores a la venta, serán responsabilidad única del comprador, por lo cual el mismo deberá aceptar los bienes en el estado físico y de conservación en que se encuentre. El Banco Nacional no garantiza los servicios públicos en la propiedad, ni el acceso a los mismos. Dado lo anterior, el oferente deberá inspeccionar la propiedad y de considerarlo necesario, hacer los estudios correspondientes para garantizar su uso físico y descartar que existan vicios ocultos, además de hacer las consultas a las municipalidades y entes públicos correspondientes para garantizar su uso de suelo y servicios públicos, según los necesite, así mismo, los permisos de construcción, en caso de que se requieran. El eventual interesado, debe rendir una manifestación escrita, mediante la cual acepta los inmuebles en el estado de uso, conservación, posesión y condiciones en que se encuentran; dado que los inspeccionó y verificó previamente, y con la presentación de la oferta acepto expresamente las condiciones de los bienes, relevando al Banco Nacional de Costa Rica , funcionarios y/o empleados de toda responsabilidad presente y futura; así mismo renunciando a cualquier reclamo judicial y/o administrativo en contra del BNCR o de sus funcionarios; y reiterando que se encuentra plenamente apercibido de cada una de las condiciones, físicas y jurídicas del inmueble aquí relacionado, manifestando su plena conformidad para adquirir los inmuebles bajo las condiciones en las cuales se encuentran los mismos, las cuales se reitera fueron advertidas al oferente antes de presentar su oferta a ésta Institución. Adicionalmente que se indique que acepta el bien en las condiciones actuales y ha corroborado los servicios públicos indicados en el avalúo con las instituciones correspondientes; así como también el uso de suelos de la propiedad ante la municipalidad respectiva. . El inmueble se vende de contado o con financiamiento aplicando restricciones ( respetando las políticas y procedimientos del Banco Nacional de Costa Rica ) , en el sentido que el cliente debe ser sujeto a crédito y la(s) garantía(s) que respaldan el financiamiento deben ser a entera satisfacción del Banco. " El cliente podrá ofrecer un valor mayor al avalúo con el fin de ganar la subasta, pero debe considerar que debe aportar una garantía adicional que le cubra dicho aumento , la garantía adicional debe ser aceptada por el Banco de acuerdo a las políticas establecidas. Todo crédito lleva una póliza. Se aclara que la prima correspondiente al primer año, se cancelará el día de la firma de la escritura de forma anticipada por cuenta del adjudicatario, este monto correrán por cuenta del adjudicatario. (Este monto puede variar por factores como Edad del deudor, Nivel de endeudamiento general del deudor, monto ofrecido por la propiedad por el adjudicatario). Este monto no es financiable. Para los siguientes años estará incluida en la cuota del financiamiento. EL eventual adjudicatario deberá de correr con los gastos por conceptos de timbres de traspaso e hipoteca. . Se vende según avalúo 214-60403014673800-2024-U , realizado por el perito KEVIN JOAB MONGE RUIZ el 19 de marzo del 2024 y con base en el plano P-951457-2004 que está inscrito en Registro y relacionado con este inmueble. El comprador acepta el terreno y los linderos con las medidas señaladas en el cartel de venta, las cuales se indican en el avalúo supra indicado de la propiedad y sin demarcación topográfica de acuerdo al plano catastrado y a lo que indica el estudio del Registro Nacional, cualquier diferencia de cabida existente contra la comprobación de campo, quedará a discreción del comprador realizar los trámites legales para su reposición o rectificación. Asumiendo el comprador por su cuenta los gastos que genere esa gestión; por lo cual el comprador exonera al Banco Nacional de Costa Rica, sus funcionarios y Notario a cargo de realizar la escritura, de cualquier responsabilidad presente o futura por la diferencia de cabida, y renuncia de antemano a cualquier reclamo posterior judicial, administrativo o penal con la firma del cartel de venta y/o formulario de oferta de compra.

[Ejecutivo\(a\)](#)

**Raquel Denisse Ramirez Lopez**

85540062

85633971

[Entregue su oferta](#)

La oficina de BN Venta de Bienes, ubicado en Complejo la Uruca frente a la Mercedes Benz

26/07/2024 10:00:00 AM

rdramirez@bncr.fi.cr  
rdramirez@bncr.fi.cr